



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Valfisken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Valfisken med säte i Eskilstuna org.nr. 769605-2245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valfisken 5	2000-01-03	1890

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	88
20	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1766
Totalt 42 objekt		1854

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Sofie Wågström	Ordförande	2022-05-21
Elisabeth Isaksson	Ledamot	2022-05-21
Bo Fridh	Ledamot	2023-05-20
Kai Lidström	Ledamot	2022-05-21
Nina Trang	Ledamot	2023-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Sofie Wågström, Elisabeth Isaksson och Kai Lidström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av Elisabeth Isaksson, Bo Fridh, Ann-Sofie Wågström och Nina Trang.

Revisorer har varit: Torbjörn Holm med Geerth Gustavsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Karin Ekvall (sammankallande) och Stig Thomas Lindeberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-09-07.

Underhåll

Sotning av eldstäder har gjorts i 6 lägenheter.

Köksfläktar är bytta i lgh, 11, 21, 24, 26, 27 och 37.

Brandkontroll genomfördes under hösten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Inget aktuellt under året.

Årtal	Ändamål
2007	Taken omlagda, allt nytt
2007	Gårdsbjälklag, nytt
2007	Nya balkonger
2007	Hissar, allt nytt
2007	Omputsning av fasader
2007	Rörstambyte, allt nytt
2007	Elstamsbyte, allt nytt
2022	Renovering av samtliga hissar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Eskilstuna Energi & Miljö AB	El/Vatten/Fjärrvärme/Avfall/Stadsnät
Bild At Se AB	TV
Kone Hissar	Hisservice
Telia Sonera	Porttelefon och nödtelefon hiss
Ditt Brandskydd i Mälardalen AB	Brandsläckare
Eskilstuna Kommun	Gångbanerrenhållning
Bergslagens Mattleasing	Mattor
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Bravida Sverige AB	Service fastigheter
Stobo	Trappstädning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Inga större åtgärder är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	166	79	133	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 849	8 977	9 112	9 246	9 381
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 290	9 424	9 566	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	16	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	165	170	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	608	608	608	661	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	675	631	630	678	733
Nettoomsättning, tkr	1 247	1 170	1 169	1 257	1 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	-136	-37	-18	101
Soliditet, %	59	59	59	58	58

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets resultat är en förlust. Kassaflödet är däremot positivt. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 9% 2024-01-01 för att finansiera kostnadsökningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 987 200	0	0	22 987 200
Upplåtelseavgifter, kr	484 800	0	0	484 800
Underhållsfond, kr	792 675	0	27 362	820 037
S:a bundet eget kapital, kr	24 264 675	0	27 362	24 292 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	357 480	-136 234	-27 362	193 884
Årets resultat, kr	-136 234	136 234	-72 200	-72 200
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	221 246	0	-99 562	121 684
S:a eget kapital, kr	24 485 921	0	-72 200	24 413 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 638 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	221 246
Årets resultat, kr	-72 200
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	121 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	121 684
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 247 033	1 169 647
Övriga rörelseintäkter	3	4 726	0
Summa rörelseintäkter		1 251 759	1 169 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-717 551	-707 227
Övriga externa kostnader	5	-64 339	-51 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 389	-283 389
Summa rörelsekostnader		-1 065 279	-1 042 048
Rörelseresultat		186 480	127 599
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 733	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 413	-263 841
Summa finansiella poster		-258 680	-263 833
Resultat efter finansiella poster		-72 200	-136 234
Årets resultat		-72 200	-136 234

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 222 769	40 506 158
Summa materiella anläggningstillgångar		40 222 769	40 506 158
Summa anläggningstillgångar		40 222 769	40 506 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		0	506
Övriga fordringar	7	401 208	897 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 628	22 785
Summa kortfristiga fordringar		427 836	920 964
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 593	1 593
Summa kassa och bank		1 593	1 593
Summa omsättningstillgångar		929 429	922 557
SUMMA TILLGÅNGAR		41 152 198	41 428 715

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 472 000	23 472 000
Fond för yttre underhåll		820 037	792 675
Summa bundet eget kapital		24 292 037	24 264 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		193 884	357 480
Årets resultat		-72 200	-136 234
Summa fritt eget kapital		121 684	221 246
Summa eget kapital		24 413 721	24 485 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 295 500	16 393 000
Summa långfristiga skulder		6 295 500	16 393 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	10 110 000	250 000
Leverantörsskulder		75 304	67 633
Aktuella skatteskulder		894	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	256 779	232 161
Summa kortfristiga skulder		10 442 977	549 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 152 198	41 428 715

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-72 200

-136 234

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

283 389

283 389

Resultat efter finansiella poster**211 189****147 155****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

24 221

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 444

-3 246

Förändring av leverantörsskulder

7 672

34 083

Förändring av kortfristiga skulder

25 511

-34 626

Kassaflöde från den löpande verksamheten**240 928****167 587****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-237 500

-250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-237 500****-250 000****Årets kassaflöde****3 428****-82 413****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

899 122

981 534

Likvida medel vid årets slut**902 550****899 121**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 104 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 073 796	1 073 796
Hyror	166 716	99 295
Hysesbortfall	0	-9 000
Övriga intäkter	6 522	5 556
Summa nettoomsättning	1 247 034	1 169 647

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 726	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 726	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 739	1 919
Löpande underhåll	35 447	155 098
Underhåll enligt plan	96 638	0
Elavgifter	41 579	38 933
Uppvärmningsavgifter	232 326	213 845
Vatten och avlopp	60 447	52 559
Sophämtning	39 547	40 844
Försäkringar	33 887	31 807
Kabel-TV/bredband	37 505	34 654
Fastighetsskötsel	63 307	68 557
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	69 490	68 090
Övriga kostnader	4 640	921
Summa driftskostnader	717 552	707 227

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	36 032	34 176
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	8 375	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Möteskostnader	1 175	378
Fritidsverksamhet	453	1 813
Överlåtelseavgift	3 938	4 795
Pantförskrivningsavgift	4 200	2 413
Telefon	9 366	7 057
Summa övriga externa kostnader	64 339	51 432

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2007.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 153 045	33 153 045
Ingående anskaffningsvärde mark	11 037 000	11 037 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 190 045	44 190 045
Ingående avskrivningar	-3 683 887	-3 400 498
Årets avskrivningar	-283 389	-283 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 967 276	-3 683 887
Utgående redovisat värde	40 222 769	40 506 158
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	531 000	531 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 240 000	3 240 000
Totalt taxeringsvärde	41 171 000	41 171 000

Fastighetsbeteckning: Valfisken 5

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	252	145
Avräkningskonto HSB	400 956	897 528
Summa övriga fordringar	401 208	897 673

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 626	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 002	22 785
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 628	22 785

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar	500 000	0

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne	1 593	1 593
Summa kassa och bank	1 593	1 593

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Rekarne	1,99	2024-06-01	9 910 000	9 910 000
Stadshypotek	0,97	2025-12-01	6 495 500	6 733 000
			16 405 500	16 643 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 910 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-200 000	-250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 295 500	16 393 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 405 500

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 616 658	23 616 658
Summa ställda säkerheter	23 616 658	23 616 658

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 110 000	250 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 110 000	250 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 251	5 443
Förutbetalda hyror och avgifter	196 070	179 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 458	46 947
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 779	232 162

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Valfisken med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Eskilstuna

Ann-Sofie Wågström

Elisabeth Isaksson

Nina Trang

Bo Fridh

Kai Lidström

Min revisionsberättelse har lämnats

Torbjörn Holm
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisken i Eskilstuna org.nr. 769606-2245

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisken i Eskilstuna för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valfisken i Eskilstuna för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den / 2024

.....

Torbjörn Holm, av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Valfisken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-SOFIE WÅGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:02:29



ELISABETH ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:03:45



NINA TRANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:06:59



BO FRIDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:13:23



KAI LIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:24:11



TORBJÖRN HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:13:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Valfisken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:14:26



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.